

**Billerbeck**

# Zeitlose Eleganz trifft Großzügigkeit – Stilvolle Stadtvilla mit historischem Charme in Billerbeck

**Codice oggetto: 26445001**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 495 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26445001	Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Superficie netta	ca. 218 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1926	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	248.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.02.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1926

Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



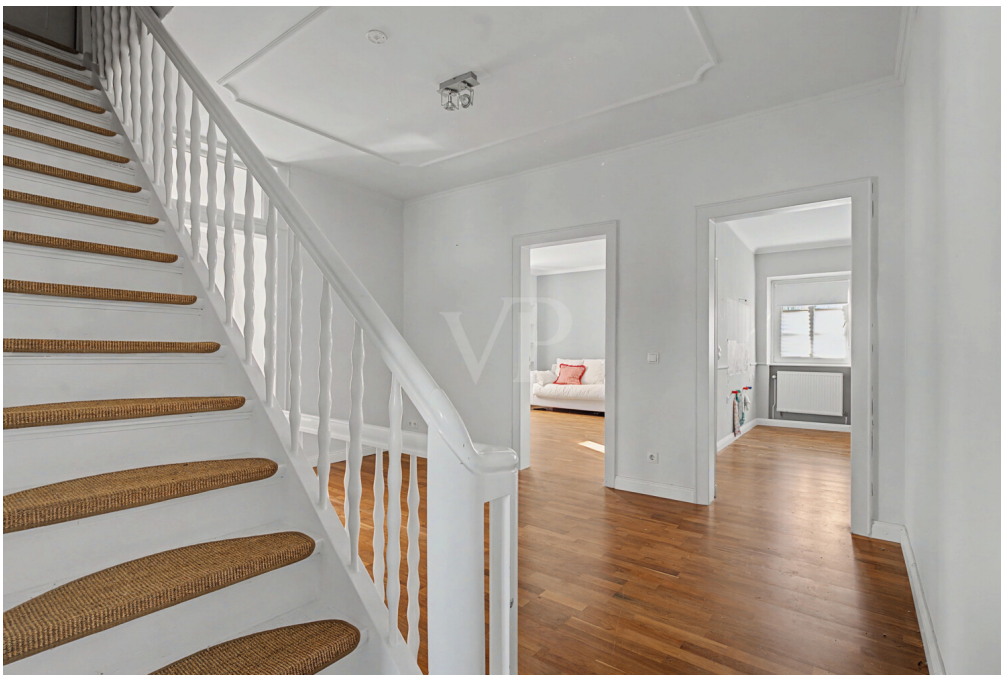
Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

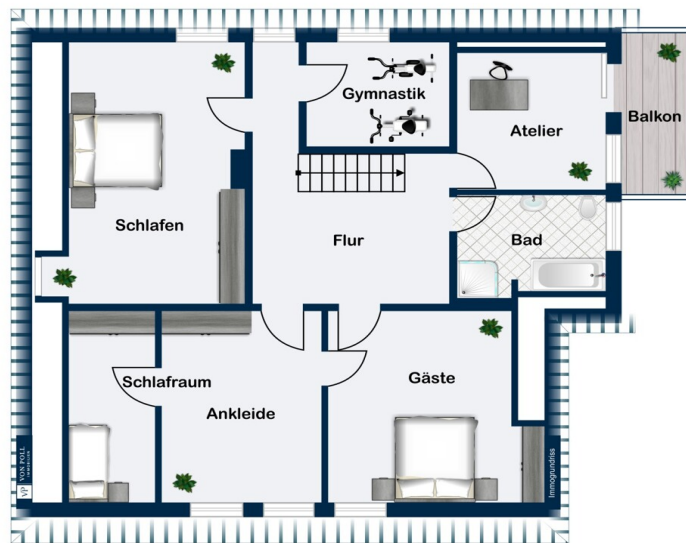
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

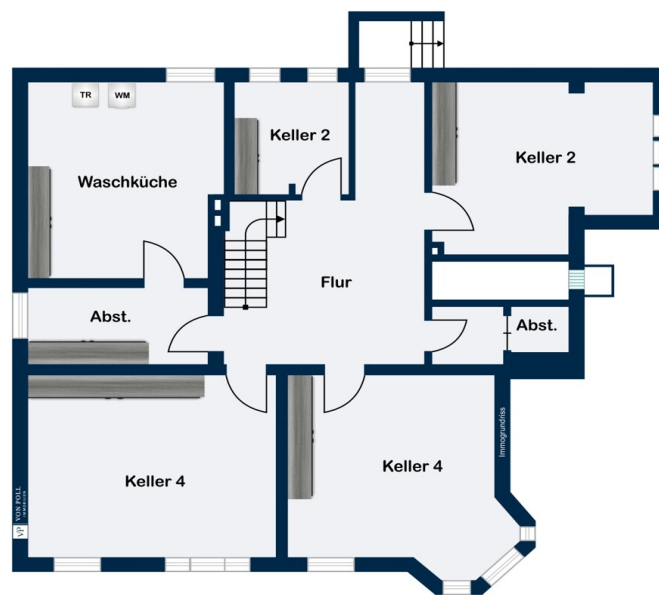
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1926 vereint den zeitlosen Charme klassischer Architektur mit großzügigen Raumverhältnissen und einer Ausstattung, die historischen Charakter und modernen Wohnkomfort auf harmonische Weise verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 218,00 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein repräsentatives und zugleich behagliches Zuhause für anspruchsvolle Wohnkonzepte. Die klassische Fassadengestaltung lässt bereits von außen die Eleganz der Bauzeit erkennen, die sich im Inneren konsequent fortsetzt.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit spürbar: Das Hochparterre verleiht dem Erdgeschoss eine angenehme Distanz zur Straße und sorgt zugleich für ein erhöhtes Maß an Privatsphäre. Die weitläufigen Wohn- und Essbereiche überzeugen durch ihre Offenheit, große Fensterflächen sowie die 3,20 m hohen Decken mit kunstvollem Stuck, die den klassischen Villencharakter eindrucksvoll betonen. Ein Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Esszimmer steht über eine stilvolle Holzschiebetür in direkter Verbindung mit der Küche und kann bei Bedarf elegant abgetrennt werden. Die Küche selbst präsentiert sich als moderne Gasküche mit großzügiger Kücheninsel, in die das Spülbecken integriert ist, und wird so zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Büro, ein Gäste-WC sowie einen Garderobenbereich.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl konsequent fort. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,50 Metern bieten die Schlaf- und Aufenthaltsräume eine luftige und angenehme Wohnatmosphäre. Das Hauptschlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Zimmer schaffen ideale Rückzugsorte für Familie und Gäste. Das

historisch gestaltete Badezimmer mit freistehender Badewanne stellt ein besonderes Highlight dar und verbindet nostalgische Eleganz mit zeitgemäßem Komfort. Ein Atelier mit Zugang zum Balkon ergänzt diese Etage und bietet einen lichtdurchfluteten Raum für kreative oder ruhige Momente.

Auch das voll unterkellerte Untergeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,20 Metern bieten die Kellerräume weit mehr als nur klassischen Stauraum und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Hobby- und Fitnessbereichen bis hin zu großzügigen Abstellflächen.

Die Immobilie wurde technisch kontinuierlich modernisiert. Die Elektrik und sämtliche Installationen wurden im Jahr 2006 vollständig saniert, das Dach im Jahr 2010 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2017, die den historischen Bestand sinnvoll mit zeitgemäßer Technik ergänzt.

Diese Stadtvilla ist ein Haus mit Charakter, Substanz und Seele – geprägt von großzügigen Raumhöhen, hochwertigen historischen Details und einer Architektur, die bis heute begeistert. Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Villen, die stilvolles Wohnen mit Raum, Geschichte und Komfort verbinden möchten. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Die darin angegebenen Werte basieren auf einer rechnerischen Ermittlung und nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch. Die realen Energieverbräuche können daher – insbesondere bei sparsamer Nutzung – niedriger ausfallen als im Energieausweis ausgewiesen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Dettagli dei servizi

- Repräsentatives Hochparterre mit 3,20 m Deckenhöhe und zusätzlicher Privatsphäre
- Küche mit Gasherd, großzügiger Kücheninsel mit integriertem Spülbecken sowie Holzschiebetür zum Esszimmer
- Klassische Raumstruktur mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- Hochparterre gefliest. Obergeschoss mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgestattet
- Hohe Decken mit originalen Stuckelementen unterstreichen den Villencharakter
- Eleganter Kamin als zentraler Blickfang und stimmungsvolles Gestaltungselement
- Historisch gestaltetes Badezimmer im Obergeschoss mit besonderem Charme, freistehende Badewanne als hochwertiges Highlight
- Angenehme Deckenhöhe von ca. 2,70m im Obergeschoss
- Atelier mit Zugang zum Balkon, ideal als Arbeits-, Kreativ- oder Rückzugsraum
- Großzügige Terrasse im Hochparterre mit ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche
- Voll unterkellert mit ca. 121 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 2,20 m Raumhöhe
- Vielseitig nutzbare Kellerräume (Hobby, Fitness, Lager, Werkstatt)
- Elektrik und Installationen vollständig saniert (2006)
- Dach erneuert (2010) mit Tondachziegel
- Gasheizung aus dem Jahr 2017
- In den Baukörper integrierte Garage

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Billerbeck, die durch eine gepflegte Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und ein angenehmes Wohnumfeld geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Das historische Stadtzentrum von Billerbeck mit seinen charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Geh- bzw. Fahrminuten entfernt und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Zudem überzeugt die Umgebung durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die typische Münsterländer Landschaft mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen beginnt nahezu vor der Haustür und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zum Zentrum macht diese Lage besonders lebenswert.

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26445001 - 48727 Billerbeck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Luis Münzer & Michael Knieper

---

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)